

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet Adamas



Retrouvez les trois arrêts sur notre site :
www.lemoniteur.fr/juri5937

Contentieux

Un centre d'hébergement d'urgence est un bâtiment à usage principal d'habitation

Un permis de construire portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des logements sociaux, des logements de fonction, une crèche et un centre d'hébergement d'urgence a été contesté. Le tribunal administratif (TA) a rejeté la requête. Conformément à l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative (CJA), l'affaire arrive devant le Conseil d'Etat sans procédure d'appel. Cet article prévoit la compétence en premier et dernier ressort des TA pour les recours introduits entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018 contre les permis de construire un bâtiment à usage principal d'habitation.

Question

Un centre d'hébergement d'urgence constitue-t-il un bâtiment à usage principal d'habitation au sens de l'article R. 811-1-1 du CJA ?

Réponse

Oui. Les dispositions de cet article ont pour objectif d'accélérer le traitement des recours pouvant retarder les projets de construction dans les zones tendues. Elles s'appliquent dans le cas où une construction, destinée à différents usages, constitue un bâtiment à usage principal d'habitation. Tel est le cas si plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à un tel usage. Pour le calcul de cette proportion, doivent être considérées comme un bâtiment à usage d'habitation les surfaces consacrées à la réalisation d'un centre d'hébergement d'urgence.

CE, 19 juin 2017, n° 394677.

Lotissement

Une opposition illégale à une déclaration préalable n'ouvre pas droit, en principe, à réparation

Le maire d'une commune s'est opposé à une déclaration préalable déposée par une société en vue de la division d'une parcelle en quatre lots à bâtir. La société a demandé à être indemnisée de la perte des bénéfices résultant de l'illégalité de la décision d'opposition à sa déclaration préalable qui aurait, selon elle, fait obstacle à la commercialisation projetée des lots.

Question

La société a-t-elle droit à une telle indemnisation ?

Réponse

Non. La perte de bénéfices, découlant de l'impossibilité de réaliser une opération immobilière en raison du refus illégal opposé à une demande de lotissement, revêt un caractère éventuel et ne peut dès lors, en principe, ouvrir droit à réparation. Néanmoins, précise le Conseil d'Etat, « il en va autrement si le requérant justifie de circonstances particulières, telles que des engagements souscrits par de futurs acquéreurs des lots ou l'état avancé de négociations commerciales avec ces derniers, permettant de faire regarder ce préjudice comme présentant un caractère direct et certain ». En l'espèce, seules deux promesses d'achat avaient été conclues pour deux des quatre lots, promesses assorties au demeurant de conditions suspensives concernant notamment l'obtention d'un permis de construire. C'est donc à bon droit que le juge a estimé qu'aucun préjudice n'avait affecté le requérant.

CE, 12 juillet 2017, n° 394941.

Carte communale

Engager une procédure d'élaboration ne nécessite pas de délibération du conseil municipal

Un conseil municipal a prescrit par délibération l'élaboration d'une carte communale. Cette dernière a été approuvée par une seconde délibération et par un arrêté préfectoral. Des particuliers ont alors contesté l'arrêté du préfet. Les requérants soutenaient que la procédure avait été irrégulière, faute pour la délibération prescrivant l'élaboration de la carte communale d'avoir été régulièrement publiée.

Question

Le défaut de publication de la décision d'élaborer une carte communale est-il de nature à entacher d'irrégularité ladite carte ?

Réponse

Non. Le Conseil d'Etat considère que « la décision d'élaborer une carte communale, qui n'a pas d'autre objet que de permettre l'engagement de la procédure, constitue un acte préparatoire qui ne comporte pas, en tant que tel, d'effet juridique sur les personnes soumises à la police de l'urbanisme ; [...] si, en vertu des dispositions [applicables], l'approbation de la carte communale doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, l'engagement de la procédure d'élaboration de ce document n'est pas subordonné à l'intervention d'une telle délibération ». Dès lors, le défaut de publication affectant la délibération prise à cet effet par la commune n'a pas entaché d'irrégularité l'ensemble de la procédure.

CE, 19 juillet 2017, n° 403805.